Арбитражный суд Псковской области

ул.Некрасова, 23, г.Псков, 180001

Именем Российской Федерации

# РЕШЕНИЕ

город Псков Дело №А52-3288/2011

27 февраля 2012 года

Резолютивная часть решения объявлена 24 февраля 2012 года

В полном объеме решение изготовлено 27 февраля 2012 года

Арбитражный суд Псковской области в составе судьи Орлова В.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Старосельской Е.А., рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Строительное управление «САВВА»

к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской области

третье лицо: Федеральное агентство по управлению государственным имуществом

о признании незаконным решения от 06.06.2011 №4039/2-ОТ/02

при участии в заседании:

от заявителя: Соколов С.В. – представитель, дов. от 03.09.2010;

от ответчика: Кух Г.Ф. – специалист-эксперт отдела правового обеспечения, дов. от 13.04.2011.

Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление «САВВА» (далее – Общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения Территориального управления Федерального

агентства по управлению государственным имуществом по Псковской области (далее – Управление) от 06.06.2011 №4039/2-ОТ/02 и обязании подготовить и направить проект договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 60:27:110105:91.

Представитель ответчика требование не признал, считает оспариваемое решение законным, указывает на отсутствие у заявителя доказательств, подтверждающих необходимость использования земельного участка в испрашиваемом размере.

Третье лицо извещено надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, однако своего представителя в суд не направило, что в соответствии со статьями 156,200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не может служить препятствием для рассмотрения спора в его отсутствие.

В соответствии с частью 4 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Обществу восстановлен срок на обращение с заявлением в арбитражный суд.

В судебном заседании Общество уточнило требование и просит рассматривать требование об обязании подготовить и направить проект договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 60:27:110105:91 как способ устранения нарушенных прав заявителя.

Судом уточнение требования в соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации принято.

Рассмотрев материалы дела, выслушав представителей сторон, суд

установил:

08.06.2009 Общество обратилось в Управление с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка с кадастровым номером 60:27:110105:91, расположенного по адресу город Псков, ул. Ижорского батальона, 24.

В связи с тем, что заявление не было рассмотрено в установленный срок, Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным бездействия Управления и Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Решением Арбитражного суда Псковской области от 14.01.2011 по делу №А52-3519/2010, оставленным без изменения постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.05.2011, признаны незаконными бездействие Управления и Федерального агентства по управлению государственным имуществом, выразившееся в непринятии решения по заявлению Общества о приватизации находящегося в федеральной собственности земельного участка с кадастровым номером 60:27:110105:91, на Управление и Федеральное агентство по управлению государственным имуществом возложена обязанность рассмотреть заявление Общества по существу в порядке статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Письмом от 06.06.2011 Управление сообщило, что отказывает в передаче в собственность Обществу указанного выше земельного участка в связи с несоответствием пакета документов, представленных заявителем, установленному перечню.

Заявитель считает, что решение Управления нарушает требования статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с чем просит признать его незаконным и в целях восстановления нарушенных прав Общества обязать ответчика подготовить проект договора купли-продажи спорного земельного участка и направить его собственнику недвижимости.

Ответчик с требованием не согласен, указывает на то, что у Общества отсутствует обоснование площади земельного участка, необходимого для использования расположенного на нем объекта недвижимости.

Третье лицо отзыв по существу заявленного требования не представило.

Суд считает требование заявителя подлежащим удовлетворению с учетом следующего.

Из материалов дела следует, что Общество является собственником недвижимого имущества одноэтажного нежилого здания площадью 262,8 кв.м. с кадастровым номером 60:27:110105:26:5564-1Л, инвентарный номер 5564, литера 1Л, расположенного по адресу: Псковская область, город Псков, ул. Ижорского батальона, д.24, что подтверждается договором купли-продажи от 24.12.2004, право собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимость зарегистрировано 13.12.2005.

Согласно пункту 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации исключительное право на приватизацию земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены названным Кодексом, федеральными законами.

В силу пункта 3 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной и муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Условия и порядок приобретения прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения, регламентируются Земельным кодексом Российской Федерации.

Согласно статье 29 и пункту 6 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления, обладающие правом предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной

собственности, в течение месяца со дня поступления заявления о выкупе принимают решение о предоставлении земельного участка в собственность, готовят проект договора купли-продажи земельного участка и направляют его заявителю.

Решением Арбитражного суда Псковской области от 14.01.2011 по делу №А52-3519/2010 признано незаконным бездействие Управления, выразившееся в непринятии решения по заявлению Общества о предоставлении земельного участка в собственность. Суд обязал Управление устранить допущенные нарушения. Постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.05.2011 по делу №А52-3519/2010 установлено, что Общество с заявлением на выкуп земельного участка представило в Управление полный пакет документов, перечень которых предусмотрен Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 30.10.2007 №370.

В рамках данного дела ответчик не ссылается на то, что Обществом не представлено необходимых документов в соответствии с действующим в настоящее время Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 13.09.2011 №475 «Об утверждении перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок».

Статьей 28 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением изъятия земельных участков из оборота; установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков; резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 24.03.2005 №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», давая арбитражным судам обязательные для применения указания, истолковал статью 36 Земельного кодекса Российской Федерации как устанавливающую обязанность заключить

договор купли-продажи земельного участка с юридическим лицом - собственником объектов недвижимости, расположенных на этом земельном участке, отметив, в частности, что правомерным основанием для отказа в продаже земельного участка может служить то обстоятельство, что в соответствии с генеральным планом развития города, поселка, иного населенного пункта, утвержденным до обращения собственника недвижимости с заявлением о выкупе земельного участка, на данном земельном участке предусмотрено строительство другого объекта; либо те обстоятельства, что земельный участок ограничен в обороте, либо зарезервирован для государственных или муниципальных нужд на основе нормативных правовых актов органов государственной власти о резервировании, либо в связи с запретом приватизации, установленным федеральным законом.

Подобные обстоятельства судом при рассмотрении настоящего спора не установлены. Ответчик на наличие таких обстоятельств также не ссылается. В письме от 30.11.2010 №11813-ОТ/02 Управление указывает на то, что использование незастроенной части земельного участка под федеральные нужды нецелесообразно.

В оспариваемом отказе и отзыве по делу Управление указывает на то, что у Общества отсутствует обоснование площади земельного участка, необходимого для использования расположенного на нем объекта недвижимости. Поскольку в решении Арбитражного суда Псковской области от 14.01.2011 по делу №А52-3519/2010, по мнению ответчика, отсутствуют сведения о нормативных размерах земельного участка, подлежащего закреплению за объектом недвижимости и необходимого для его эксплуатации, данное обстоятельство является препятствием для принятия решения о предоставлении в собственность заявителя испрашиваемого земельного участка.

Согласно статье 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на

использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник; площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 33 данного Кодекса.

Пунктом пунктом 3 статьи 33 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что площадь земельного участка, занятого зданием, строением, сооружением и необходимая для их использования, определяется исходя из утвержденных в установленном порядке норм отвода земель для конкретных видов деятельности или правил землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

В соответствии с абзацем вторым пункта 7 статьи 36 данного Кодекса границы и размеры земельного участка должны определяться с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

Порядок предоставления земельных участков на территории города Пскова урегулирован Правилами землепользования и застройки города Пскова на основе правового зонирования территории, утвержденными постановлением Псковской городской Думы от 08.07.2003 №112. Нормы отвода земель для конкретных видов деятельности на территории города Пскова не установлены.

По смыслу части 4 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обязательным условием образования земельного участка является наличие подъездов и подходов к нему.

Таким образом, в границы земельного участка, предназначенного для эксплуатации объекта недвижимости, должна входить не только часть, которая занята недвижимостью, но и часть, необходимая для ее использования.

Формирование земельного участка включает в себя выполнение работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета

сведения о таком земельном участке, в том числе установление его границ, то есть территориальное землеустройство (пункт 1 статьи 68 ЗК РФ).

В соответствии с частью 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

На момент приобретения Обществом здания в собственность на кадастровый учет поставлен земельный участок, на котором располагался имущественный комплекс государственного унитарного предприятия «Завод керамических конденсаторов «Тиконд», с кадастровым номером 60:27:110105:26, общей площадью 113849,27 кв.м.

В результате последующих действий, связанных с разделением указанного земельного участка, сформирован земельный участок с кадастровым номером 60:27:110105:77, на котором располагалось три объекта недвижимости, один из которых принадлежит Обществу.

По заявлению Общества для оформления права землепользования распоряжением Управления от 26.12.2008 №231-р утвержден проект раздела данного земельного участка на три земельных участка. Из текста распоряжения следует, что оно является основанием для принятия решений о предоставлении вновь образованных земельных участков в пользование собственникам зданий и сооружений, расположенных на этих участках.

В письме от 22.04.2010 №4637-МН/01 ответчик указывает на отсутствие оснований для отмены указанного распоряжения.

В соответствии со статьей 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, которые установлены вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не подлежат доказыванию вновь при рассмотрении другого дела с участием тех же лиц.

Постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.05.2011 по делу №А52-3519/2010 установлено, что Общество обосновало размер испрашиваемого земельного участка, нарушений статьи 33 Земельного кодекса Российской Федерации не имеется.

При указанных обстоятельствах, суд не принимает довод ответчика о том, что у Общества отсутствует обоснование площади земельного участка, необходимого для использования расположенного на нем объекта недвижимости.

Доводов о том, что в результате формирования земельного участка его предельные размеры превышают нормы отвода земель для конкретных видов деятельности, установленные правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией, заявитель не приводит. Не представлено и доказательств возможного разделения спорного участка с учетом места его расположения, границ смежных землевладений, норм градостроительного законодательства, существующего объекта недвижимости, для формирования земельного участка в меньшем размере.

Вместе с тем, из материалов территориального землеустройства спорного земельного участка следует, что контур границ участка обосновывается сложившейся градостроительной ситуацией с наличием смежных землепользователей. Из градостроительного обоснования, разработанного ООО «Проект» и согласованного с Управлением по градостроительной деятельности Администрации города Пскова, следует, что площадь спорного земельного участка, на котором расположен объект недвижимости заявителя, соответствует СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка городских и сельских поселений».

Суд считает, что оспариваемое решение Управление фактически направлено на переоценку выводов Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда, изложенных в постановлением от 04.05.2011 по делу №А52-3519/2010, во внесудебной процедуре, что является недопустимым.

При указанных обстоятельствах следует признать оспариваемый отказ несоответствующим требованиям Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3 части 4 стать 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в резолютивной части решения по делу об оспаривании ненормативных правовых актов, решений государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц должны содержаться указание на признание оспариваемого акта недействительным или решения незаконным полностью или в части и обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя.

Согласно части 6 пункта 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» в случае признания действия (бездействия) уполномоченного органа незаконным суд обязывает соответствующий орган подготовить проект договора и направить его в определенный срок собственнику недвижимости.

С учетом изложенного в целях восстановления нарушенных прав и интересов заявителя следует обязать Управление подготовить и направить Обществу проект договора о приобретении в собственность испрашиваемого земельного участка.

Как следует из разъяснений Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, данных в информационном письме от 13.03.2007 №117, при принятии решения судом по делу об оспаривании ненормативного правового акта, действий (бездействия) не в пользу государственных органов подлежит применению общий порядок распределения судебных расходов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины, понесенные лицами, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. Учитывая изложенное, уплаченную

заявителем государственную пошлину следует взыскать с ответчика, как стороны по делу.

Руководствуясь статьями 167–170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Признать решение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской области от 06.06.2011 №4039/2-ОТ/02 об отказе обществу с ограниченной ответственностью «Строительное управление «САВВА» в предоставлении земельного участка с кадастровым номером 60:27:110105:91, площадью 7497 кв.м., расположенного по адресу город Псков, ул. Ижорского батальона, д.24, незаконным, как несоответствующее статье 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

В целях восстановления нарушенных прав и интересов общества с ограниченной ответственностью «Строительное управление «САВВА» обязать Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской области в десятидневный срок с момента вступления решения в законную силу подготовить и направить обществу с ограниченной ответственностью «Строительное управление «САВВА» проект договора о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 60:27:110105:91, площадью 7497 кв.м., расположенного по адресу город Псков, ул. Ижорского батальона, д.24 в собственность.

Взыскать с Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Строительное управление «САВВА» судебные расходы по оплате государственной пошлины в сумме 2000 руб.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью «Строительное управление «САВВА» из федерального бюджета государственную пошлину в сумме 2000 руб., как излишне уплаченную.

Выдать исполнительные листы, справку на возврат государственной пошлины.

На решение в течение месяца после его принятия может быть подана апелляционная жалоба в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Псковской области.

Судья В.А. Орлов